

SOCIAAL PROJECT PLAN Complex Romolenbeek II



Inhoudsopgave

1.	Woord vooraf	3
2.	Sociaal Project Plan.....	4
3.	De nieuwbouw	5
4.	Communicatie.....	6
5.	Sloop	7
6.	Herhuisvesting.....	7
7.	Financiële regelingen	11
8.	Wisselwoningen	14
9.	Staat van woning bij vertrek huurder.....	16
10.	Verhuiscoach en verhuisondersteuning	17
11.	Spijtoptantenregeling	18
12.	Leefbaarheid en onderhoud	19
13.	Hardheidsclausule	20
14.	Geschillenregeling	20
15.	Informatie en samenstelling	21

Bijlage: Definities

Sociaal Project Plan

1. Woord vooraf

Het complex Romolenbeek II is in 1993 gebouwd. Het complex bestaat uit 25 woningen en 2 bedrijfsruimtes. Naast woningen heeft het complex ook een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners samen kunnen komen. Het project kent zijn oorsprong als een zelfbouw project voor particuliere eigenaren. Helaas hebben de toenmalige kopers door omstandigheden het gebouw niet zelf af kunnen bouwen. De gemeente heeft de corporatie (rechtsvoorganger) gevraagd de woningen over te nemen en te verhuren. Door de onderhoudsproblematiek en problemen met de brandveiligheid van het complex heeft Pré Wonen in 2017 moeten besluiten om de woningen te slopen.

In 2018 is samen met de Projectcommissie intensief gewerkt aan de totstandkoming van dit Sociaal Project Plan (SPP), dat geldt voor alle bewoners van het complex met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het SPP is een nadere uitwerking van het Algemeen Sociaal Plan Herstructurering Haarlem (ASP) dat op 3 mei 2016 is vastgesteld en ondertekend. Het ASP is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurderorganisaties Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré Wonen en Huurdersvereniging de Waakvlam, verenigd in de SHHO.

In dit SPP is geprobeerd om alles zo duidelijk mogelijk te beschrijven. Soms is het onvermijdelijk bepaalde (vak)termen te gebruiken. In de bijlage 'Definities' lichten wij de termen nader toe. Dit SPP is geschreven in de mannelijke vorm. Waar u 'hij of zijn' leest bedoelen wij natuurlijk ook 'zij of haar'.



2. Sociaal Project Plan

De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

Stichting Pré Wonen, gevestigd aan de Rijksweg 347 te Velsbroek,
vertegenwoordigd door de heer D. Hooft, procesmanager Vastgoedprojecten.

En

De Projectcommissie bestaande uit een zestal bewoners, te weten :

- Mevrouw M.C van Putten
- Mevrouw P. Blanke
- De heer C. Knipscheer
- De heer P. Neering
- De heer W.G. Abbestee
- Mevrouw N. Dewus
- Mevrouw I. Mostert

De projectcommissie is ondersteund door de Woonbond.

Afspraken

In dit Sociaal Project Plan (SPP) staan alle afspraken en regelingen waar u als bewoner mee te maken krijgt in verband met de sloop van uw woning in het complex Romolenbeek II. In het SPP staan de afspraken die specifiek gelden voor bewoners in dit project. Hierover is gesproken met de bovenstaande Projectcommissie.

Dit SPP geldt alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die wonen op de volgende adressen in het complex:

- Venkelstraat 2- 44
- Kruidplein 1- 27



Uitgangspunten

- De Huisvestingsverordening is van toepassing op het SPP. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zal het SPP hierop worden gecontroleerd en aangepast.
- Pré Wonen zal zich actief inspannen de gemaakte afspraken uit dit SPP te waarborgen.
- Pré Wonen informeert de Projectcommissie tijdig over mogelijk te verwachten wijzigingen die gevolgen hebben voor het SPP.
- Het SPP is alleen van toepassing op de bovengenoemde adressen.
- Het SPP treedt in werking op de peildatum. Deze datum wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.
- De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum. Met instemming van de gemeente kan hier van worden afgeweken.
- De overeenkomst geldt totdat de laatste huurder uit het complex definitief is geherhuisvest.
- Wanneer een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de formele huurder niet meer in aanmerking voor de rechten uit het SPP.
- Wanneer de woning voor een deel wordt onderverhuurd, komt alleen de huurder met een huurovereenkomst met Pré Wonen in aanmerking voor de rechten uit het SPP.
- Indien het SPP in strijd is met wettelijke voorschriften en/of verordeningen, dan gelden de wettelijke voorschriften en/of verordeningen.
- Geschillen voortkomend uit de SPP kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie.
- Alle genoemde bedragen zijn prijspeil maart 2018, tenzij anders vermeld. Deze bedragen worden jaarlijkse geïndexeerd per 1 maart.

3. De nieuwbouw

Uitgangspunten nieuwbouw

De verwachting is dat er in 2020 wordt gestart met de nieuwbouw. Uitgangspunten voor de bouw zijn:

- De huurders zoveel mogelijk voorzien van passende en betaalbare huisvesting die voldoet aan de huidige kwaliteitseisen en qua uitstraling de wijk vernieuwing geeft.
- De projectcommissie wordt actief betrokken bij de plannen omtrent de nieuwbouw op de huidige locatie.
- Pré Wonen zal in 2018 het overleg starten met de gemeente om te bezien wat de nieuwbouwmogelijkheden zijn op de locatie.

Huidig

Het complex Romolenbeek II ligt in de wijk Romolenpolder in Europawijk in Schalkwijk. Het projectgebied telt 25 woningen en 2 bedrijfsruimtes. De woningen zijn gebouwd in 1993. De bouwtechnische kwaliteit is dusdanig slecht dat sloop noodzakelijk is. De houten constructie van het gebouw is slecht, er zijn vochtproblemen, lekkages en houtrot in het complex en problemen met de brandveiligheid.

4. Communicatie

- Mondeling en brief: alle huurders zijn via een bijeenkomst en een brief in juli 2017 geïnformeerd over de plannen om het complex Romolenbeek II te slopen
- Voortzetting van de overleggen met de Projectcommissie Romolenbeek II e.o. ten behoeve van de belangenbehartiging van bewoners met betrekking tot uitplaatsing, doorstroming en terugkeer. Pré Wonen informeert en stemt af met de Projectcommissie over de diverse communicatiemomenten (voor zover te overzien).
- De Projectcommissie is op de hoogte van het Algemeen Sociaal Plan. Dit plan is met de Projectcommissie samen met een medewerker van Pré Wonen doorgenomen.
- Op initiatief van Pré Wonen vindt er direct na vaststellen van het Sociaal Project Plan met iedere huurder een individueel woonwensgesprek plaats. In dit persoonlijke gesprek gaat de medewerker in ieder geval in op: de woonwensen, de locatie van de wisselwoning of de definitieve woning en eventuele begeleiding bij de uitplaatsing door Pré Wonen. Inventarisatie van eventuele WMO-aanpassingen en extra voorzieningen (ZAV) vindt ook plaats. De huurder ontvangt een schriftelijk verslag van het woonwensgesprek.
- Na ondertekening van het SPP door de Procesmanager Vastgoedprojecten van Pré Wonen en de Projectcommissie ontvangen alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd een exemplaar van het SPP.

Communicatie gedurende het proces van uitwerking tot bouwen

Gedurende de uitwerking en uitvoering van het bouwplan is er extra aandacht voor het informeren en betrekken van de huidige huurders en de omwonenden. Per onderwerp bekijken we hoe we bewoners en omwonenden het beste kunnen bereiken en informeren.

Dit gebeurt op diverse manieren, waaronder:

- Nieuwsbrieven specifiek over het project;
- Sociale media;
- Voor alle belangrijke zaken zoals de huuropzeggingen, woningtoewijzing, woonwensgesprekken e.d. ontvangen huurders een op naam gestelde brief;
- Andere vormen zijn bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst, inloopbijeenkomst, groepbezichtiging etc.



5. Sloop

Sloop

De sloop van de woningen is een ingrijpend proces. Gezien de brandveiligheid van het complex is er voor dit complex voor een snelle uitplaatsing gekozen. We streven er naar om alle bewoners binnen 1 jaar, na ondertekening SPP of de peildatum, verhuisd te hebben.

Informerende voornemen tot sloop

Bewoners zijn minimaal één jaar voor de geplande sloopdatum schriftelijk van de intentie tot sloop op de hoogte gesteld.

Beëindiging huurovereenkomst

Uiterlijk zes maanden voor start van de uitvoering zegt Pré Wonen formeel alle huurovereenkomsten op. (als gevolg van artikel 271 BW). In deze formele opzegging staat de aanstaande einddatum van de huurovereenkomst vermeld.

6. Herhuisvesting

a. Recht op terugkeer naar de nieuwbouw

Alle hoofdhuurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben uitsluitend recht op terugkeer naar de nieuwbouw als men voldoet aan onderstaande uitgangspunten:

Goed woongedrag

Het recht op terugkeer naar een woning in Romolenbeek II geldt op voorwaarde van goed woongedrag. Dit betekent dat er voor een terugkerende huurder bij terugkeer geen juridische procedures lopen als gevolg van huurachterstand of overlast. In de volgende situaties vervalt eveneens het recht op terugkeer in een nieuwbouwwoning:

- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar woont ergens anders (oneigenlijke bewoning);
- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar staat volgens het GBA (Gemeentelijke Basis Administratie) niet op het adres ingeschreven;
- Er blijkt sprake te zijn van onderhuur van de gehele woning.

Passendheid

De huurder van de te slopen woning heeft voorrang op de reguliere woningzoekende bij de toewijzing, ook bij de nieuw op te leveren woningen op de huidige locatie. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing. Deze worden bepaald door de Rijksoverheid.



De woningen worden op basis van woonduur toegekend. Alle bewoners mogen ongeacht een te hoog inkomen (boven €51.000)terugkeren in deze nieuwbouw of andere sociale woningbouw van Pré Wonen . Bewoners met een inkomen boven de € 51.000,- mogen echter alleen terugkeren in woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Bewoners met een inkomen waarbij zij Huurtoeslag afhankelijk zijn, komen alleen in aanmerking voor de woningen die voor hen passend zijn, op basis van de regels van de overheid.

1^e aftoppingsgrens: €597,30 prijspeil 2018

2^e aftoppingsgrens : €640,14 prijspeil 2018

Huurtoeslaggrens: €710,68 prijspeil 2018

De nieuwbouw woningen die na toewijzing overblijven worden via het dan geldende woonruimteverdelingsysteem aangeboden en toegewezen.

b. Verhuizen naar een andere woning met stadsvernieuwingsurgentie

Huurders van de te slopen woningen hebben recht op een passende/ gelijkwaardige vervangende woning in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland volgens de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.

Voor zover dat mogelijk is, binnen de eigen woningvoorraad van Pré Wonen, spant Pré Wonen zich in om te zorgen dat de huurder zoveel mogelijk dezelfde aantal m2, hetzelfde aantal kamers en dezelfde voorzieningen krijgt als in de huidige woning. Indien gewenst wordt er zoveel mogelijk gezocht in de huidige woonomgeving.

Werking stadsvernieuwingsurgentie

De huurder krijgt de mogelijkheid om met voorrang naar een andere vergelijkbare woning (appartement/flat) te verhuizen. Deze voorrang geldt niet voor een eengezinswoning. De datum waarop u stadsvernieuwingsurgent wordt, heet de peildatum.

Vanaf wanneer bent u stadsvernieuwingsurgent?

Zodra de stadsvernieuwingsurgentie door de gemeente is afgegeven voor het complex ontvangt de huurder een brief waarin de peildatum staat. Vanaf dat moment komt de stadsvernieuwingsurgentie beschikbaar.

Hoofdhuurder

Vanaf de peildatum wordt de officiële hoofdhuurder van het adres (en zijn 'gezin') stadsvernieuwingsurgent. Voor de gezinsgrootte tellen mee;

- Uw echtgenoot/echtgenote;
- Medehuurlers die op de huurovereenkomst zijn vermeld;
- Alle inwonende kinderen die ononderbroken bij hun ouders ingeschreven staan.



Hoe maakt u gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie?

- Als de huurder gebruik wil maken van de stadsvernieuwingsurgentie moet hij ingeschreven staan bij Woonservice. De kosten voor eenmalige inschrijving bij Woonservice zijn voor rekening van Pré Wonen. *Let op: U moet zelf actief uw kosten terugvragen aan de Consulent Projecten van Pré wonen.*
- Om met de stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag het belastbaar inkomen op jaarbasis niet hoger zijn dan € 51.000,- .
 - Huurders met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen boven de € 51.000,- die kunnen aantonen dat binnen drie jaar dit inkomen door gevolg van pensionering of handicap daalt onder de € 51.000,-, komen in aanmerking voor toepassing van de hardheidsclausule (zie pagina 20).
- Huurders met een gezamenlijk belastbaar inkomen op jaarbasis boven de € 51.000,- hebben uitsluitend bij Pré Wonen recht op een Sociale huurwoning. Bij andere corporaties heeft u recht op een Vrije sector woning. Hierbij ligt de huurprijs boven de € 710,68 (prijsspeil 2018).
- Met een stadsvernieuwingsurgentie kunt u uitsluitend reageren op een gelijkwaardige woning. Dit houdt in:
 - Woont een huurder nu in een flatwoning, dan kan de huurder alleen reageren op een vergelijkbare woning zoals appartement/flat.
- De voorrang bij toewijzing geldt voor huurwoningen in de regio Zuid-Kennemerland. Dit zijn de gemeenten Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Bennebroek, Bloemendaal en Zandvoort.
- Reageert u op een woning via Woonservice, dan staat u als stadsvernieuwingskandidaat bovenaan de kandidatenlijst. Daardoor heeft u een grote kans de woning te krijgen. U moet daarbij wel rekening houden met de voorwaarden van de aangeboden woning met betrekking tot uw inkomen en uw gezinssamenstelling.
- Wanneer er meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren op dezelfde woning geldt de volgende voorrangsvolgorde:
 - Stadsvernieuwingsurgenten met de oudste peildatum, vanwege sloop of renovatie;
 - Ingeval van dezelfde peildatum, de huurder met de langste contractduur op het huidige adres.



- Uw inschrijfduur behouden.
 Accepteert u een woning van Woonservice, dan vervalt normaal gesproken uw inschrijfduur. *Let op: Wilt u uw inschrijfduur behouden, dan is dit bij sloop/nieuwbouw mogelijk.* Dit is daarvoor de procedure:
 - Door acceptatie van de woning vervalt uw inschrijving bij Woonservice.
 - Huurder moet zich opnieuw inschrijven bij Woonservice als woningzoekende.
 - Huurder mailt Woonservice met verwijzing naar vervallen registratienummer en woonduur.
 - Woonservice koppelt de oude woonduur aan uw nieuwe registratie.
 - Accepteert u een eengezinswoning, dan komt u niet in aanmerking voor het behouden van de inschrijfduur bij Woonservice. *

*Let op: Wanneer u via uw eigen inschrijving een eengezinswoning accepteert, dan gelden de reguliere toewijzingsregels.

- Als er sprake is van doorstroming naar een woning buiten bovengenoemde woonplaatsen vervalt het recht op een stadsvernieuwingsurgentie, zodra de huurder:
 - een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte buiten bovengenoemde woonplaatsen.
- Voor seniorenwoningen moet u minimaal 65 jaar zijn. In uitzonderlijke gevallen wordt een leeftijdsgrens gehanteerd van 55 jaar. Dit staat altijd vermeld in de advertentietekst. Uw stadsvernieuwingsurgentie geldt niet voor Zorgwoningen en WMO woningen. Hiervoor heeft u een aparte indicatie nodig. Deze kunt u aanvragen bij het WMO-loket van de gemeente Haarlem.

Begeleiding door Pré Wonen

De Consulent projecten van Pré Wonen kan u desgewenst ondersteunen bij het zoeken naar een andere woning. Daarbij levert Pré Wonen maatwerk. Afhankelijk van de wensen en de mogelijkheden van de bewoners kan de begeleiding bestaan uit:

- Begeleiding bij het gebruik van Woonservice;
- Bemiddeling naar een woning als Woonservice onvoldoende resultaat oplevert;
- Begeleiding bij de huuropzegging en het tekenen van een nieuwe huurovereenkomst;
- Informatie over huurtoeslag en vergoedingen.

Pré Wonen spant zich in om, indien huurders deze woonwens hebben, te bemiddelen in huisvesting binnen het complex Centraal Wonen, de Rietkraag en / of Mierikshof.

c. De sloopdatum nadert en u heeft nog geen woonruimte

Woningaanbieding

Pré Wonen spant zich in om alle huurders zo spoedig mogelijk te voorzien van passende alternatieve woonruimte. Echter, mocht het voorkomen dat een huurder zes maanden voor de sloopdatum nog geen andere woning heeft gevonden, dan biedt Pré Wonen de huurder gericht maximaal twee gelijksoortige passende woningen aan met inachtneming van de geldende verordening. Deze woning kan de huurder ook accepteren als tijdelijke woning. Pré Wonen spant zich in om zo snel mogelijk daarna een definitieve woning te vinden. Uiteraard spant Pré Wonen zich in om deze situatie zo veel mogelijk te voorkomen.

Huurder weigert deze woningen

Als een huurder niet wil meewerken aan de uitplaatsing, reserveert Pré Wonen een passende huurwoning voor de huurder en schakelt de rechter in om de oude huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van de oude woning te vorderen.

7. Financiële regelingen

Het slopen van de woningen brengt vaak ongewilde kosten voor de huurder met zich mee. De volgende afspraken zijn gemaakt om de huurders financieel tegemoet te komen.

a. Verhuiskostenvergoeding

De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Deze vergoeding is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Hoogte verhuiskostenvergoeding

Alle huurders met een contract voor onbepaalde tijd die na de peildatum verhuizen naar een andere woning* ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten. Dit heet verhuiskostenvergoeding.

** Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning buiten het complex verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning of rechtstreeks naar de nieuwbouwwoning verhuist.*

- De datum van de huuropzegging van huidige - te slopen - woning bepaalt de hoogte van de verhuiskostenvergoeding.
- Pré Wonen betaalt de vergoeding in twee delen uit.
- Pré Wonen betaalt uit: uiterlijk twee weken na huuropzegging of inlevering sleutel.



- Pré Wonen verrekent de verhuiskostenvergoeding met een eventuele huurachterstand of een andere openstaande vordering op de huurder.
- Op dit moment is de verhuiskostenvergoeding € 5.993,- (peildatum 1 maart 2018). Deze wordt jaarlijks in maart geïndexeerd. Dit gebeurt op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens, dat door het CBS wordt vastgesteld

Uitbetaling verhuiskostenvergoeding

Wisselwoning: 2 x 50% (gelijke delen):

- > 50% - Bij huuropzegging te slopen woning
- > 50% - Bij inleveren sleutel van de wisselwoning

Verhuizen rechtstreeks: 80% - 20%

- > 80% - Bij huuropzegging te slopen woning
- > 20% - Bij inleveren sleutel van te slopen woning

b. Huurprijsregeling

Huurbevrozing te slopen woning

De huurprijs van de te slopen woning is bevroren. Dit betekent dat Pré Wonen de netto huurprijs niet meer verhoogt.

Geen dubbele huur

De huur van de te verlaten woning komt gedurende maximaal 3 maanden voor rekening van Pré Wonen. Wij kunnen u dit aanbieden, omdat er daarna geen tijdelijke bewoning meer plaatsvindt binnen het complex. Op deze manier hopen we de leefbaarheid zo lang mogelijk goed te houden. De huurder betaalt alleen huur voor de woning waar hij naartoe verhuist.

Huurgewenning: maandelijkse tegemoetkoming

Wanneer de huurder te maken krijgt met huurverhoging * (een huursprong) krijgt hij de eerste drie jaar (36 maanden) een tegemoetkoming in de huur.

- De berekening vindt eenmalig plaats bij het tekenen van het huurcontract van de nieuwe woning en ligt vast voor 36 maanden.
- Als een huurder binnen deze 36 maanden verhuist, stopt de huurgewenning.
- Deze regeling is ook van toepassing als u naar een woning van Ymere of Elan Wonen verhuist.

** Dit kan zijn voor een woning via Woonservice of de nieuwbouwwoning.*

Maximale bedrag aan huurgewenning

De huurgewenningsbijdrage is een percentage over een maandelijks maximum bedrag van € 150, (vanuit het ASP).

- het eerste jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) = huursprong (maximaal € 150) x 75%)
- het tweede jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) = huursprong (maximaal. € 150 x 50%
- het derde jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) = huursprong (maximaal. € 150 x 25%.

Voorbeeld:

A. Huursprong onder de maximale € 150,-.

<i>Nieuwe netto huur</i>	<i>: € 450</i>	
<i>Oude netto huur</i>	<i>: € 400,-</i>	
<i>Verschil</i>	<i>: € 50</i>	
<i>De huurder krijgt de volgende huurgewenning:</i>		
<i>Eerste jaar</i>	<i>: € 37,50</i>	<i>= € 50 x 75%</i>
<i>Tweede jaar</i>	<i>: € 25,-</i>	<i>= € 50 x 50%</i>
<i>Derde jaar</i>	<i>: € 12,50</i>	<i>= € 50 x 25%</i>

B. Huursprong boven de maximaal € 150,-

<i>Nieuwe netto huur</i>	<i>: € 596,-</i>	
<i>Oude netto huur</i>	<i>: € 400,-</i>	
<i>Verschil</i>	<i>: € 196,-.</i>	
<i>Dit is hoger dan het maximale bedrag. De huurder krijgt de volgende huurgewenning:</i>		
<i>Eerste jaar</i>	<i>: € 112,50</i>	<i>= € 150 x 75%</i>
<i>Tweede jaar</i>	<i>: € 75,</i>	<i>= € 150 x 50%</i>
<i>Derde jaar</i>	<i>: € 37,50</i>	<i>= € 150 x 25%</i>

De corporatie brengt de huurgewenning maandelijks in mindering op de netto huur. Hierbij houdt Pré Wonen geen rekening met huurtoeslag.



8. Wisselwoningen

Voor wie

De huurder heeft de mogelijkheid terug te keren in de nieuwbouw. Tijdens de ontwikkeling en bouw kan de huurder dan gebruik maken van een wisselwoning. U dient in het woonwensgesprek met de consulent Projecten duidelijk kenbaar te maken dat u wilt terugkeren in de nieuwbouw. De plannen voor de nieuwbouw worden in de loop van 2019 kenbaar gemaakt. De projectcommissie wordt hier actief bij betrokken.

Waar

Wisselwoningen in de gehele stad Haarlem zijn passend. De wisselwoningen worden zoveel mogelijk in overleg met de huurder toegewezen. Passend is: elke woning met uitzondering van een eengezinswoning.

Voorrang

Als er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn, dan wijst Pré Wonen deze met voorrang toe aan huishoudens met schoolgaande kinderen (basisschool), senioren (65+) met een buurtgebonden sociaal netwerk en mensen met een beperking.

Medische aanpassingen in huidige woning en wisselwoning

Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of de Wet voorzieningen gehandicapten (WVG) zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.

Huurovereenkomst wisselwoning

Voor de wisselwoning sluit Pré Wonen een aparte huurovereenkomst af met de huurder.

Huurprijs wisselwoning

- De netto huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de netto huur van de oude te slopen woning.
- Bij een wisselwoning in een ander complex, verhoogt Pré Wonen de huurprijs van de wisselwoning jaarlijks met de wettelijke huurverhoging. De servicekosten geldend in het complex van de wisselwoning worden in rekening gebracht.
- De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning.
- Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald. Er volgt dan achteraf verrekening van het teveel betaalde bedrag.

Huurtoeslag en wisselwoning

De Consulent Projecten van Pré Wonen helpt indien gewenst de huurder bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning.



Inrichting wisselwoning door Pré Wonen

Pré Wonen verhuurt de wisselwoning in ieder geval met:

- een verwarmingstoestel in de woonkamer;
- een warmwatervoorziening;
- een douche of bad;
- stoffering in de vorm van vloerbedekking en gordijnen.

Eventueel schilderwerk vindt plaats in overleg. Kozijnen / houtwerk/ deuren worden in een wisselwoning niet geschilderd.

Zelf de wisselwoning voorzien van stoffering

Kiest de huurder ervoor om zelf de woning te stofferen, dan staat hier een vast bedrag tegenover (uit het ASP):

- voor een tweekamerwoning : € 1.000,-
- voor een driekamerwoning : € 1.500,-
- voor een vierkamerwoning of groter : € 2.000,-

Zelf stofferen is niet mogelijk als Pré Wonen de woning voorziet van stoffering vanwege meermalig gebruik als wisselwoning.

Geen gebruikmaken van een wisselwoning

Regelt een huurder zelf tijdelijke huisvesting en maakt hij geen gebruik van de wisselwoning, dan heeft de huurder gedurende deze periode (vanaf de sloopdatum) recht op een tegemoetkoming van € 200,- per maand met een maximum van € 4.400,- .

Blijven wonen in de wisselwoning

Wanneer een huurder bij nader inzien niet wil terugkeren naar de nieuwbouw en in de wisselwoning wil blijven wonen, dan is het volgende van kracht:

- ***Toewijzingseisen***

De huurders moeten voldoen aan de dan geldende Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.

- ***Verschil in huurprijzen***

Als de daadwerkelijke netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van gesloopte woning, dan brengt Pré Wonen het verschil met terugwerkende kracht (datum huurcontract wisselwoning) in rekening. Ook vindt er een verrekening plaats met de huurgewenning.

- ***Verrekening voorzieningen***

Heeft Pré Wonen de wisselwoning gestoffeerd, dan vindt verrekening van deze stoffering plaats.



9. Staat van woning bij vertrek huurder

Huuropzegging

Ook al moet de huurder de woning definitief verlaten door de sloop, dan nog moet de huurder - net als bij een gewone verhuizing - de huur opzeggen. Pré Wonen controleert de staat van de woning tijdens het opleveradvies.

Let op :De huurder moet zelf zorgen voor het opzeggen van gas, water, elektriciteit, internet, kabel, etcetera.

Alle roerende zaken uit de woning

De huurder moet de woning schoon en leeg opleveren. Dit geldt ook voor de berging. De vloerbedekking mag blijven liggen.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

De vertrekkende huurder mag de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten

Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

Vanwege de onverwachte sloop van het 'jonge' complex (24 jaar) hebben huurders recht op een ruimere vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Deze ruimere vergoeding geldt voor vloerbedekking, schilderwerk, keuken en raambekleding.

- U komt in aanmerking voor een vergoeding als de verandering:
 - voor juli 2017 is aangebracht;
- Bij voorkeur overlegt de huurder de aankoopbonnen. Indien deze niet aanwezig zijn, dan wordt door Pré Wonen een schatting gemaakt van de aanschafprijs.
- De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. Pré Wonen hanteert een afschrijvingstermijn van 10 jaar. Pré Wonen volgt de afschrijftermijnen genoemd in haar ZAV-beleid in uitzondering voor de vergoeding van 8- 10 jaar. Men ontvangt dan een vergoeding van 20% i.p.v. 5% of 15%.

10. Verhuiscoach en verhuisondersteuning

Verhuizen kan veel werk en stress met zich meebrengen. Vooral nu u als huurder veel eerder dan verwacht, door de onverwachte sloop van dit 'jonge' complex, wordt geconfronteerd met een verhuizing. Daarom biedt Pré Wonen u kosteloos de verhuizing aan. (Uw woning wordt gesloopt na 24 jaar, in plaats van de gangbare verwachting van 50/ 60 jaar.)

Verhuizer

- Pré Wonen regelt en betaalt de verhuizing.
- De verhuizer stelt verhuisdozen beschikbaar.
- De huurder pakt zelf de verhuisdozen in en uit.
- De huurder kan zijn klussen bon*(zie bij technische ondersteuning) o.a.inleveren voor het in en uit elkaar halen van zware meubels.

Voor huurders ouder dan 60 jaar of met een medische indicatie stelt Pré Wonen een verhuiscoach en verhuisondersteuning beschikbaar. Een medische indicatie wordt aangevraagd bij de gemeente, afdeling WMO. Pré Wonen biedt bewoners die hiervoor in aanmerking komen:

- gratis vier uur verhuisbegeleiding van de verhuiscoach en
- gratis acht uur technische verhuisondersteuning. Deze uren kunnen verdeeld worden over 2 dagdelen.

De Consulent Projecten beoordeelt of u hiervoor in aanmerking komt.

Voor huurders onder de 60 jaar en zonder medische indicatie biedt Pré Wonen technische verhuisondersteuning aan van vier uur.

De verhuiscoach

- Adviseert en ondersteunt u met het organiseren en plannen van de verhuizing;
- Ondersteunt u bij het organiseren van de administratie rondom de verhuizing (zoals het doorgeven van verhuisberichten);
- Ondersteunt u bij het inschakelen van externe partijen (zoals een verhuizer of stoffeerder);
- Adviseert u bij het praktisch inzetten van de verhuisondersteuning;
- Adviseert u over alle praktische vragen die u heeft rondom de verhuizing.

Technische verhuisondersteuning

Bovengenoemde huurders komen in aanmerking voor extra hulp tijdens de verhuizing. Deze bewoners ontvangen van Pré Wonen een klusbon ter waarde van vier of acht uur (zie voorwaarden hierboven). De extra hulp kan bestaan uit het uitvoeren van technische klusjes zoals:

- het demonteren of bevestigen van zonwering, gordijnen, lamellen, schilderijen of lampen;
- het uit elkaar halen of in elkaar zetten van bedden of andere meubels;
- het aansluiten van een wasmachine;
- andere technische werkzaamheden in overleg met de verhuiscoach.

11. Spijtoptantenregeling

Wanneer u besluit definitief te verhuizen naar een woning buiten het complex en u spijt krijgt van uw keuze, dan kunt u in aanmerking komen voor de Spijtoptantenregeling. Deze regeling werkt als volgt:

- **Van besluit in kennis stellen**

Huurders die alsnog willen terugkeren naar de nieuwbouw, moeten dit tot uiterlijk één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning aangeven.

- **Sociaal Project Plan**

De huurder die in aanmerking komt voor deze spijtoptantenregeling valt opnieuw onder het Sociaal Project Plan. De huurder heeft echter géén recht meer op de genoemde vergoedingen/ diensten en urgentie zoals vermeld in dit plan.

- **Volgorde toewijzing**

Spijtoptanten komen achteraan in de woningtoewijzing.

- **De nieuwbouwwoningen zijn allemaal toegewezen**

Als alle nieuwbouwwoningen zijn toegewezen - zowel aan terugkeerders als via het reguliere woningtoewijzingsysteem - kunnen spijtoptanten eenmalig een aanbod krijgen voor de eerstvolgende leegkomende passende nieuwbouwwoning. Dit geldt met een maximum van één jaar na toewijzing van alle woningen.

- **Toewijzingseisen**

Spijtoptanten moeten voldoen aan de criteria uit de dan geldende Huisvestingsverordening. De daarin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.



12. Leefbaarheid en onderhoud

Uitgangspunt

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds, zorg voor veiligheid; anderzijds: aandacht voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Minimaal onderhoud van te slopen woningen

Pré Wonen verplicht zich om tot het moment van sloop te zorgen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven. (heel en veilig)

Afstemming Projectcommissie

Pré Wonen voert gedurende het gehele project geregeld overleg met de Projectcommissie over eventueel te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex goed te houden. Bijvoorbeeld extra toezicht in de buurt tijdens de periode van leegstand.

Woonomgeving: onderhoud en beheer

Pré Wonen en de gemeentelijke diensten hebben regelmatig overleg over de leefbaarheid in de buurt van het te slopen complex.

Tijdelijke verhuur / in gebruik geven van woonruimte

Na het verhuizen van huurders naar een wisselwoning of woning buiten het complex, komen er woningen leeg. Vanwege de staat van het complex kiest Pré Wonen er voor om dit complex leeg te houden. Pré Wonen zorgt er voor dat de woningen er zoveel mogelijk bewoond uit zien. Dit houdt in dat er gordijnen opgehangen worden en er eventueel een schemerlichtschakelaar wordt aangezet.

De woningen en bedrijfsruimtes worden netjes dichtgezet. De brievenbussen worden zoveel mogelijk geleegd.

Afval

Huurders worden verzocht hun afval aan te bieden bij Spaarnelanden. Voor de aanbiedregels en voor het maken van een afspraak kunt u de website bezoeken : www.spaarnelanden.nl



13. Hardheidsclausule

Als in individuele gevallen de toepassing het Sociaal Project Plan leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt. Dan kunnen de partijen na overleg kiezen voor een andere passende oplossing. Deze oplossing kan dan afwijken van de regels in dit Sociaal Project Plan. Partijen vragen advies aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.

14. Geschillenregeling

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het Sociaal Project Plan aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het Sociaal Project Plan als zodanig.

Huurders kunnen uitsluitend een geschil aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen als het geschil betrekking heeft op het Sociaal Project Plan. De huurder kan de Regionale Geschillencommissie schriftelijk bereiken: Antwoordnummer 1872, 2000 WC Haarlem.

De uitspraak van de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties heeft de status van een gekwalificeerd advies. Dit houdt in dat het advies overgenomen moet worden, tenzij het tot onaanvaardbare gevolgen leidt.

Dit Sociaal Project Plan noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

15. Informatie en samenstelling

Voor meer informatie over dit Sociaal Project Plan:

- Linda de Boer , Consulent Projecten, Pré Wonen
- Sandra Bikkel, Projectcoördinator Sociaal, Pré Wonen
- Telefoon 088 77 00 000
- Email mail@prewonen.nl

Namens Pré Wonen en de projectcommissie zijn de volgende mensen betrokken bij de totstandkoming van het Sociaal Project Plan.

Naam	Functie
S.D. Bikkel	Projectcoördinator Sociaal
D. Hooft	Procesmanager Vastgoedprojecten
M.C van Putten	Voorzitter Projectcommissie
P. Blanke	Lid projectcommissie
C. Knipscheer	Lid projectcommissie
P. Neering	Lid projectcommissie
W.G. Abbestee	Lid projectcommissie
I. Mostert	Lid projectcommissie
N. Dewus	Lid projectcommissie

Bijlage: Definities

Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Overeenkomst voor herstructurering in Haarlem, waarin een aantal algemeen geldende regels zijn neergelegd. Deze regels zijn bedoeld om de belangen van huurders die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.

Sociaal Project Plan (SPP)

Overeenkomst afgesloten voor het project Aart van der Leeuw waarin complexgebonden nadere afspraken zijn vastgelegd als aanvulling op het Algemeen Sociaal Plan. In het SPP staan ook alle afspraken in het kader van het ASP, zodat sprake is van een totaal sociaal plan voor huurders van het complex.

Samenwerkende Huurders Organisaties (SHHO)

Dit zijn de huurdersverenigingen van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere die gezamenlijk het ASP namens alle huurders hebben vastgesteld.

Leegstandswet

Wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek (BW) waarin is bepaald welke regels gelden voor tijdelijk leegstaande woningen.

Geschillencommissie

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het SPP aan de Regionale Geschillencommissie voorleggen. De geschillencommissie toetst niet het SPP als zodanig. Individuele huurders kunnen slechts een geschil aan de geschillencommissie voorleggen als het geschil betrekking heeft op het SPP. De uitspraak van de geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies. Het SPP en ook de geschillenregeling staan een gang naar de rechter niet in de weg. De huurder kan de Regionale Geschillencommissie schriftelijk bereiken: Antwoordnummer 1872, 2000 WC Haarlem.

Herstructurering

Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop/nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau komen.

Huurder

Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst voor (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.



Passendheid

De rijksoverheid heeft regels vastgesteld voor het toewijzen van woningen. Deze regels zijn te vinden op

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

Naast de regels van de overheid voor passend toewijzen, houdt Pré wonen ook rekening bij het toewijzen van de woningen met de beperkingen van de bewoners om hen ook zo passend mogelijk te laten wonen.

Tijdelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.

Ingebruikgeving

Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

Jaarlijkse huurverhoging

De verhuurder mag maar één keer per 12 maanden de huur verhogen. Daarbij moet hij zich houden aan de maximale wettelijke huurverhoging. Elk jaar stelt de regering vast met welk percentage de huren maximaal omhoog mogen.

Voor huurwoningen geldt een maximale huurverhoging, behalve bij geliberaliseerde huurcontracten. (dit zijn vrije sector woningen)

Peildatum

De datum met ingang waarvan huurders gebruik kunnen maken van de stadsvernieuwingsurgentie, in gevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de Huisvestingsverordening. Dit is ook de datum dat het SPP voor het project in werking treedt voor deze huurders. Op voordracht van de woningcorporatie wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente en de woningcorporaties (GECO). De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum. Met instemming van de gemeente kan hier van worden afgeweken.

Artikel 271 en 274 BW

In Artikel 271 en 274 uit het Burgerlijk Wetboek staan bepalingen waarin is geregeld dat de verhuurder voor dringende redenen de huur kan beëindigen. Sloop en nieuwbouw worden aangemerkt als dringende redenen volgens deze wetgeving.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een woning die de verhuurder tijdelijk ter beschikking stelt aan huurders die na de sloop van de oude woning in een nieuwbouwwoning terugkeren.

Regionale huisvestingsverordening en woonruimteverdeelsysteem

In de Regionale huisvestingsverordening zijn door gemeenten en woningcorporaties uit de regio Zuid-Kennemerland vastgelegd welke criteria van kracht zijn voor het toewijzen van sociale huurwoningen in de regio. Binnen de regio is ook vastgesteld welke regels gelden voor verdeling van woonruimte.

Vigerende huisvestingsverordening

Dit is de gemeentelijke verordening die op dit moment van kracht is.

Stadsvernieuwingsurgentie

Een door de gemeente af te geven urgentie aan reguliere huurders van te slopen woningen, waarmee deze huurders voorrang krijgen op een sociale huurwoning in de regio Zuid-Kennemerland. De huurder krijgt voorrang bij de woningtoewijzing.

Buurtgebonden sociaal netwerk

Het buurtgebonden sociaal netwerk zijn alle relaties in de buurt die het voor een bewoner noodzakelijk (kunnen) maken om in de buurt te blijven wonen. Voorbeelden hiervan zijn: de basisschool van de kinderen of de huisarts. Vooral voor ouderen en huurders met schoolgaande kinderen is het sociaal buurtnetwerk vaak belangrijk.

WVG en WMO

De wet voorzieningen gehandicapten (WVG) en de wet maatschappelijke opvang (WMO) zijn gemeentelijke wetten voor het verkrijgen van voorzieningen voor mensen met een beperking.

Gekwalificeerd advies

Gekwalificeerd advies is de wettelijke term voor een advies dat met duidelijk

omschreven redenen aangeeft waarom een advies op een bepaalde wijze is gedaan. Dit advies wordt overgenomen, tenzij het leidt tot onaanvaardbare gevolgen.

Aldus getekend op 20 april 2018 te Haarlem,

D. Hooft

Mevrouw M. C. van Putten

Pré Wonen

Namens Projectcommissie Romolenbeek II



PRÉ
w o n e n

Pré Wonen
Rijksweg 347
1991 AB Velserbroek
Postbus 2008
2002 CA Haarlem

telefoon 088 77 00 000
e-mail mail@prewonen.nl

